

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. Fagilor nr. 8A identificat cadastral cu nr. 35652, în suprafață totală de 270 mp către _____ (_____), beneficiar al dreptului de preemțiune

Consiliul local al municipiului Rădăuți, județul Suceava,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar al municipiului Rădăuți, Loghin Bogdan-Andrei, înregistrat cu nr. 99139/16.11.2023;
- rapoartele Serviciilor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrate cu nr. 99139/16.11.2023;
- avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local înregistrate cu nr. 99166/27.11.2023 și nr. 99167/27.11.2023;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500;
- extrasul de carte funciară pentru informare eliberate de BCPI Rădăuți la cererea nr. 40661/28.08.2023;
- Raportul de evaluare nr. AEC 437/29.09.2023 întocmit de AEC Consulting SRL Bacău;
- Cererea depusă de doamna _____ la Primăria Municipiului Rădăuți prin mandatar _____ înreg. sub nr. 33375/23.02.2023 și cererea înregistrată cu nr. 45752/02.11.2023 privind intenția de cumpărare a terenului de 270 mp situat în strada Fagilor nr. 8A, Mun. Rădăuți;
- Autorizațiile de construire nr.465/02.09.2010 și 114/19.04.2007;
- Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 22596/15.07.2011;
- Fișa mijlocului fix
- prevederile **HCL 194/27.07.2023 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava, a 13 parcele de teren;**
- Prevederile **Regulamentului și Modelul Cadru al Caietului de Sarcini privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al municipiului Rădăuți, județul Suceava**, aprobat prin HCL 104/27.05.2021;
- art. 8 din Legea nr.15/2003 **privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală** republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000(*republicată*) privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative.

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. "c", alin. (6) lit. "b", art. 139 alin. (2), art. 196 alin. 1 lit. "a", art. 354, art. 355 și art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă vânzarea directă a imobilului aparținând domeniului privat al Municipiului Rădăuți, situat în str. **Fagilor nr. 8A**, identificat cadastral cu nr. 35652 înscris în CF 35652, în suprafață totală de 270 mp către _____ (_____) CNP _____, domiciliată în _____ nr. _____, beneficiar al dreptului de preemțiune.

Art.2. (1) Se aprobă prețul de vânzare al terenului prevăzut la art. 1 către _____, în suprafața totală de 270 mp, în sumă totală de 45.670 lei echivalentul a 9.180 Euro (valoarea nu include TVA), la care se va adauga TVA-ul în suma de

8.677,3 lei, în baza raportului de evaluare întocmit de A.E.C. "CONSULTING" SRL Bacău în luna septembrie 2023, pe care ni-l însușim și care constituie **anexă** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Contravaloarea raportului de evaluare în cuantum de 400 lei se va adăuga la prețul prevăzut la alin. (1) și va fi achitat de cumpărător la data facturării prețului.

Art.3. Cheltuielile notariale pentru încheierea actului de vânzare –cumpărare în formă autentică și de înscriere în cartea funciară pentru suprafața de teren descrisă la art. 1, vor fi suportate de cumpărători.

Art.4. Cumpărătorul va achita integral prețul de vânzare al terenului în termen de 30 zile de la data comunicării hotărârii.

Art.5. Se împuternicește Primarul municipiului Rădăuți pentru semnarea actelor de vânzare- cumpărare.

Art.6. Primarul municipiului Rădăuți, județul Suceava prin aparatul de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 7 După încheierea contractului de vânzare-cumpărare, se va elimina din inventarul domeniului privat al municipiului Rădăuți, poziția corespunzătoare terenului prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre;

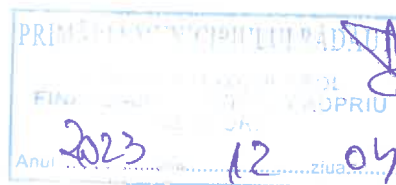
Art. 8 Prezenta hotărâre poate fi contestată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare la Tribunalul Suceava.

Presedinte de sedință,
Consilier Local
Iulian-Teodor VASILOSCHI



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General Municipiu
Marinică SOFRONI

Radauti, 27.11.2023
Nr. 292



MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

Anexa nr. - la HCL nr. 292 / 27.11.2023

si contine 18 pagini.

Nr. A.E.C. 437/29.09.2023



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 35652, S = 270,00 mp

RADAUTI, STR. FAGILOR, NR. 8A, JUD. SUCEAVA

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL RADAUTI

UTILIZATOR DESEMNAT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

CLIENT:

U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Județul Suceava
 PRIMĂRIA
 MUNICIPIULUI RĂDAUȚI
 Nr. 1260 / din 26.09.2023
 Anexa

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie Președinte de consiliu local pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

Consilier local

SEPTEMBRIE 2023

secretar al municipiului,

Marinica SOFRONI

ALIANȚĂ CODOR / ASILOSCHE





REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Subiectul evaluat:	Teren intravilan, cu N.C. 35652, avand categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 270,00 mp, situat in mun. Radauti, str. Fagilor, nr. 8A, jud. Suceava, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.
Scopul evaluarii:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii.
Utilizarea propusa pentru evaluarea solicitata:	Vanzare prin licitatie sau negociere directa.
Utilizatorul desemnat:	Municipiul Radauti, cu sediul in Radauti, str. Piața Unirii, nr. 2-4, cod unic de inregistrare 4244148.
Instructiunile evaluarii:	Conform comenzii nr. 232/26.09.2023.
Data evaluarii:	28.09.2023
Curs valutar de referinta BNR la data evaluarii:	4,9749 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandările Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului, ce apartine Municipiului Radauti, supus evaluarii la data de 28.09.2023, estimat prin metoda de evaluare (adecvata) utilizata, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 35652, S = 270,00 mp – Radauti, str. Fagilor, nr. 8A, jud. Suceava	45.670 lei	9.180 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul clientului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta. Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor - Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Client: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

1.2. Utilizator desemnat: U.A.T. MUNICIPIUL RADAUTI

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrarii.

1.3. Obiectul evaluării

Un lot de teren, intravilan, N.C. 35652, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in mun. Radauti, str. Fagilor, nr. 8A, jud. Suceava, in suprafata totala de 270,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Radauti.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus, in vederea tranzactionarii. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.5. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit de A.E.C. CONSULTING S.R.L. Bacau, prin:

- Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimitatia 10283.
- Evaluator autorizat, ec. Victor - Sergiu Romedea, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR cu legitimitatia 18571.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței. In abordarea evaluării, Evaluatorul are in vedere urmatoarele definitii:

- **VALOAREA DE PIAȚĂ** (conform SEV 100 – Cadru general IVS): este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Data estimării valorii este 28.09.2023.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 28.09.2023, respectiv: 1 euro = 4,9749 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Radauti.

Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun. Din informatiile date de concesionar, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de față, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligații legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre concesionar urmatoarele acte juridice:

plan de amplasament si delimitare a imobilului;



- extras de carte funciara.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

Conform extrasului de carte funciara nr. 35652 este intabulat un drept de folosinta in favoarea doamnei Dutceac Georgeta.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

1.9.1. Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluării, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre Client, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate in considerare in prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granitelor si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluării care afecteaza valoarea proprietatii analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimările continute in raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat in conditiile unei vanzari cu plata integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului si evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimările continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

1.9.2. Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietarul imobilului;
 - evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati existe pe teren sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este liber pentru construire;
 - evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluării; in lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este construibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Radauti. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
 - documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
 - evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluării;
 - evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a Bunurilor 2022.**

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.11. Materiale și surse de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2022.

1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresa, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, planuri și relevee avizate de OCPI, alte documente (suprafețele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii sunt tranzacții cu proprietăți imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate și agenților imobiliare. Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței. Pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.

1.11.2. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătăți, despre zona și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul sa nu aibă cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/propietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

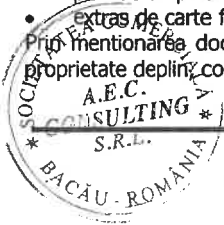
2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectată la data de 28.09.2023, fiind un teren în suprafață totală de 270,00 mp, amplasat în intravilanul Mun. Radauți, str. Fagilor, nr. 8A, jud. Suceava. Zona în care este amplasată proprietatea este una mediană.

Utilizatorul lucrării a prezentat, drept documente ce sunt anexate în copie la prezentul raport, următoarele:

- plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- extras de carte funciara.

Prin menționarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifică autenticitatea din punct de vedere legal a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.



2.3. Descrierea proprietatii si a zonei de amplasare

Terenul intravilan, in suprafata de 270,00 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, are o forma regulata si este ocupat partial de o constructie - locuinta (proprietate particulara).

Caracterul edilitar al zonei:

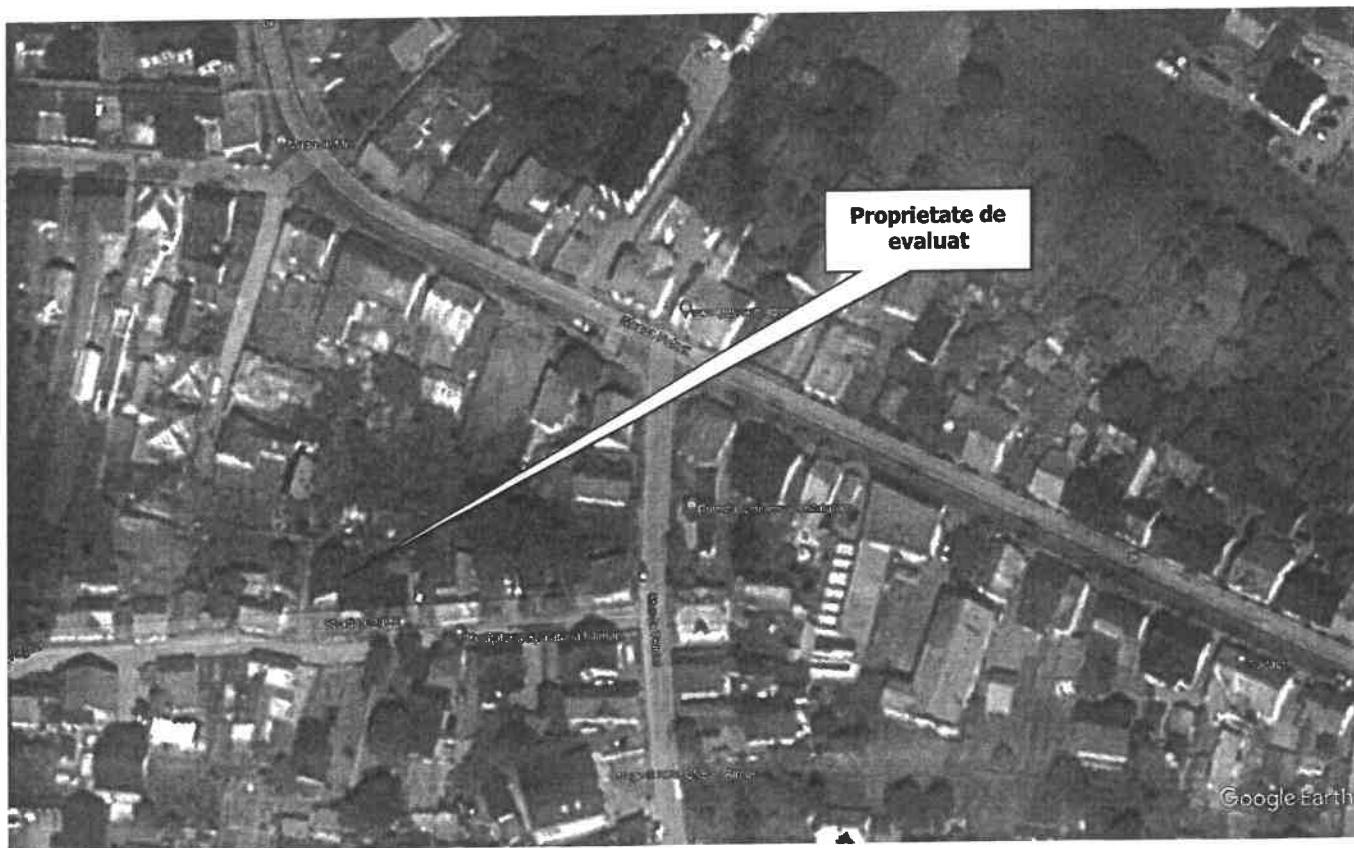
- Imobile rezidentiale si comerciale.
- Calitatea retelelor de transport: asfalt.
- In zona se afla:
 - Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente;
 - Unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri;
 - Unitati de invatamant;
 - Unitati medicale;
 - Institutii de cult;
 - Cu sedii de banci;

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei:

- Retea urbana de energie electrica
- Retea urbana de apa
- Retea urbana de gaze
- Retea urbana de canalizare
- Retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta mediana. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.



GALERIE FOTO





2.4. Analiza pieței

2.4.1. Date generale ale pietei imobiliare

O piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participa la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile. Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețurile relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare. În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate. Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.4.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Piața imobiliară este un indicator important al modului în care funcționează economia unei țări. Cei mai importanți factori de influență ai prețurilor proprietăților imobiliare sunt veniturile disponibile ale gospodăriilor, costurile de construcție și ratele dobânzilor. Orice alterare a factorilor majori de influență se simte imediat și direct în piața imobiliară. În privința veniturilor, diverse instituții naționale și internaționale prognozează pentru 2023 un câștig salarial real pozitiv (creșterile nominale ale salariilor vor acoperi rata inflației, salariul minim brut pe economie va fi majorat la 3.000 lei lunar). Experții sunt optimiști și în ceea ce privește temperarea creșterii ratei dobânzilor ca urmare a decelerării inflației (Comisia Națională de Prognoză vede o medie anuală a ratei inflației în 2023 de 9,6% iar la sfârșitul anului de 8%, față de 17% în luna noiembrie 2022). Majorarea cererii din partea sectorului construcțiilor (atât rezidențiale cât și din sfera marilor lucrări de infrastructură), precum și lipsa stocurilor de materii prime au condus la creșterea accentuată a prețurilor tuturor materialelor de construcție din ultimii doi ani, cea mai importantă fiind la oțel beton. Consultanții Colliers, preționează ca piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru a continua să se dezvolte și în 2023. Acest lucru se datorează faptului că o dinamică de 3-4% pentru economia locală este realizabilă chiar și în contextul actual, în care conflictul din Ucraina și adevăratul impact al înăsprii politicii monetare din zona euro și SUA nu a fost încă resimțit pe deplin. Pe măsură ce sferile globale de influență se remodelează, regiunea Europei Centrale și de Est a devenit una dintre cele mai importante la nivel global. Acest lucru ar trebui să deschidă posibilitatea unei creșteri puternice pe termen lung pentru România, care este membră a NATO și a UE, dar are și alte avantaje economice, cum ar fi decalajul mare dintre costurile forței de muncă și

nivelul producției pe cap de locuitor. În timp ce anul de excepție 2022 va fi probabil urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața terenurilor, a spațiilor logistice și industriale rămân unele dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare. Deși există loc pentru noi surprize negative, economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevide nicio recesiune în clipa de față. După câțiva ani foarte buni urmează o perioadă cu un calendar mai sărac de proiecte imobiliare, pe fondul unor costuri de construcție mai mari și având în vedere incertitudinile semnificative. Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv. "Sunt posibile presiuni în jos pe prețuri, dar nu și pentru terenurile bune, cu autorizație de construcție", declară Sînziana Oprea, Director Land Agency la Colliers România. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asoderile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2022 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren. Piața imobiliară este influențată de câțiva factori: inflație, PIB, dobânda creditelor, lichiditatea din piață, cererea și oferta. Când sunt mulți bani în piață, de regulă prețurile în imobiliare cresc. Conform celui mai recent sondaj realizat în rândul utilizatorilor stori.ro și OLX, în perioada 21 decembrie 2022 – 09 ianuarie 2023, agenții imobiliari și cumpărătorii așteaptă ca anul 2023 să aducă scăderi la prețul apartamentelor de vânzare, 58% dintre agenții imobiliari, cât și 59% dintre cumpărători se așteaptă ca anul imobiliar 2023 să aducă scăderi de prețuri în categoria locuințelor de vânzare, în timp ce la capitolul locuințelor de închiriat ambele categorii prevăd ușoare creșteri – 25% dintre cumpărători și 51% dintre agenții imobiliari. La capitolul evoluției dobânzilor la creditele ipotecare din 2023, agenții imobiliari par mai optimiști decât respondenții privați (proprietari, cumpărători și chiriași). Deși ambele categorii se așteaptă, în primul rând, la creșteri ușoare, sunt menționate și creșteri majore, așteptate de 21% dintre respondenții privați versus 14% dintre agenții imobiliari. Așadar, 52% dintre agenți se așteaptă ca dobânzile să crească, 29% se așteaptă să scadă ușor sau semnificativ și 16% să stagneze, în timp ce utilizatorii platformelor anticipează în proporție de 46% creșteri, scăderi (27%) și stagnări 11%. În privința așteptărilor legate de evoluția prețului chiriilor la apartamente în 2023, tendința utilizatorilor privați și a agenților imobiliari este de a prevedea creșteri ușoare – opțiune aleasă de 51% dintre agenți și de 25% dintre utilizatorii privați. Așteptări diferite s-au înregistrat la capitolul scăderilor întrucât doar 9% dintre profesioniști anticipează scăderi, comparativ cu 31% dintre respondenții privați. Totodată, atât agenții (31%), cât și utilizatorii privați (21%) se așteaptă ca prețurile să stagneze în 2023. În 2023, piața chiriilor va fi în creștere așteptându-se o majorare cu aproximativ 10 % a prețurilor la chirii.

În concluzie, piața imobiliară din România are nevoie de echilibru, stabilitate și reglementare pentru a livra imobile de o calitate superioară și pentru a nu mai fi influențată de atât de mulți factori externi, care adesea au dus la o escaladare artificială a prețurilor locuințelor. Folosindu-ne de experiența anilor trecuți, putem încerca să oferim previziuni și să interpretăm tendințele care par să influențeze 2023. Bazându-se pe cunoștințele personale, trendurile existente la nivel internațional și comportamentul clienților, propunem următoarele previziuni pentru anul curent:

- Prețurile caselor vor scădea în perioada următoare
- Majoritatea prețurilor terenurilor intravilane vor stagna sau vor crește
- Prețurile apartamentelor vor stagna
- Prețurile spațiilor comerciale vor stagna
- Prețurile spațiilor de birouri vor stagna

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pietei este una urbană și aparține unei **zone mediana** de tip comercial - rezidențial, zona intens populată având un grad de construire de peste 80%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pietei de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotății oferte de piață la terenuri în zona subiectului: 30,00 – 50,00 euro/mp.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este în strânsă și directă corelație cu valoarea de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă a acesteia.

"CMBU este definită ca "utilizarea cea mai probabilă a proprietății, posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății evaluate".

Conceptul de "cea mai bună utilizare" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață,

analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Având în vedere că proprietățile evaluate au o particularitate care limitează posibilitățile de utilizare, acestea fiind amplasate în zona mediană a municipiului, fiind ocupate de construcții cu destinație rezidențială/comercială, clădiri aflate în starea bună, considerăm ca cea mai bună utilizare este de teren cu destinație **rezidențială/comercială**.

Chiar și în această situație sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, având în vedere funcțiunile permise de către PUG;
- utilizările propuse sunt dimensionate în corespondență cu suprafața lotului de teren, astfel să existe acces neîngrădit și o funcționalitate adecvată, fiind realizabile din punct de vedere fizic și tehnic în baza studiilor de fezabilitate aferente, cât și permissive legal fiind în concordanță cu Planul urbanistic general al mun. Radauți (PUG).
- se considera oportuna și fezabilă financiar executarea unei astfel de investiții.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piață.

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin comparație de piață presupune că proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotare sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri. Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- tip preț de vânzare (tranzacție/ ofertă)
- dreptul de proprietate transmis;
- condiții de finanțare;
- condiții de vânzare;
- cheltuieli necesare imediat după cumpărare;
- condiții de piață
- amplasament;
- suprafața de teren (mp);
- destinația / categoria de folosință a terenului;
- restricții de construire
- forma terenului.
- utilități;
- acces;
- deschidere la stradă.

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății ce face obiectul evaluării s-au identificat trei proprietăți similare cu următoarele caracteristici:

COMPARABILA 1: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, amplasat în Radauți, str. Caramidăriei, jud. Suceava, în suprafața de 1.650,00 mp, liber de construire, formă regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 30,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul storia.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

COMPARABILA 2: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, amplasat în Radauți, str. Stejarilor, jud. Suceava, în suprafața de 1.800,00 mp, liber de construire, formă regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 30,56 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul storia.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

COMPARABILA 3: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, amplasat în Radauți, str. Valea Seacă, jud. Suceava, în suprafața de 1.500,00 mp, liber de construire, formă regulată, toate utilitățile în zonă, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 33,33 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul storia.ro. Comparabila a fost verificată telefonic.

Explicitarea ajustărilor:

1. Având în vedere că tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietății s-a ajustat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
2. În funcție de localizarea terenurilor prețul unitar suferă modificări semnificative. Astfel, în urma analizei evoluției pieței imobiliare, diferența de localizare dintre locațiile comparabilelor și subiect a fost ajustată cu $\pm 5\% \div \pm 15\%$;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietăților. Analizând piața imobiliară s-au ajustat ca o diferență de suprafață de $\pm 1.000,00$ mp afectează prețul unitar cu 1,00 euro/mp.

Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.

Desfășurarea calculului este prezentată în Anexa la raportul de evaluare.

4.1. Estimarea valorii finale

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, la data de 28.09.2023, valoarea estimată a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Radauti, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, este de:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
Teren, N.C. 35652, S = 270,00 mp – Radauti, str. Fagilor, nr. 8A, jud. Suceava	45.670 lei	9.180 €

Notă 1: Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea tranzactionarii.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA.**

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectata ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realista si poate constitui bază pentru stabilirea pretului de tranzactionare, sub rezerva ipotezelor si ipotezelor speciale.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



Victor - Sergiu Romedea – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR





**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Radauti, str. Fagilor, nr. 8A, jud. Suceava	Radauti, str. Caramidariei, jud. Suceava	Radauti, str. Stejarilor, jud. Suceava	Radauti, str. Valea Seaca, jud. Suceava
Numar cadastral	35652			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	storia.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		30,00	30,56	33,33
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta de vanzare)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-1,50	-1,53	-1,67
Pret ajustat (euro)		28,50	29,03	31,67
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		28,50	29,03	31,67
Ajustari pentru:				
Amplasament	Radauti, str. Fagilor, nr. 8A, jud. Suceava	mai slab	mai slab	putin mai slab
Ajustare (%)		-15,00%	15,00%	5,00%
Ajustare valorica (euro)		4,28	4,35	1,58
Suprafata teren proprietate (mp)	270,00	1.650,00	1.800,00	1.500,00
Ajustare (%)		1,38	1,53	1,23
Ajustare valorica (euro)		1,38	1,53	1,23
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	construibil, conform PUG	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	toate din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		5,66	5,88	2,81
Ajustare totala neta		5,66	5,88	2,81
Ajustare totala bruta		5,66	5,88	2,81
Numar ajustari		2	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,189	0,193	0,084
PRET AJUSTAT		34,16	34,91	34,48
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit		34,00 euro/mp		
Valoare totala teren_rotunjit		45.670 lei		9.180 €



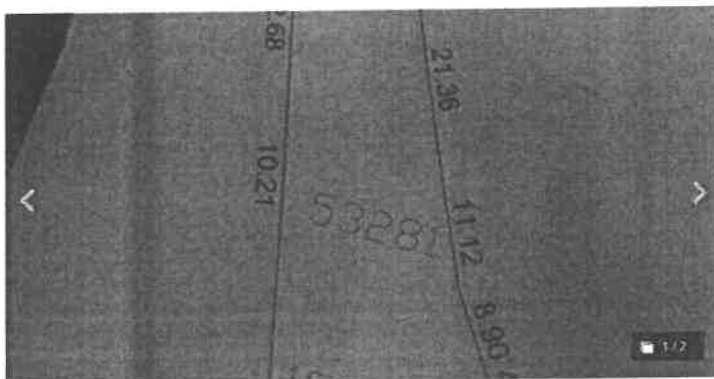


COMPARABILE IDENTIFICATE

storia.ro/oferta/vand-teren-in-radauti-16-5-ari-IDvkvfufm_source=oferte360.ro

storia.ro De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Campanii Creditare Contul meu Adaugă anunț

Inapoi la listă Terenuri de vânzare Suceava Radauti Vand teren in Radauti, 16,5 ari



Sfirniac Mihaela
Agenție
0758 426 264

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate și as dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mail@mail.ro

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Vand teren in Radauti, 16,5 ari

3 000 €

Radauti, Suceava

Rata estimata:
88 RON /luna

Avans:
2.228 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Raportează

Prezentare generală

Suprafață 1.650 m² Tip teren Cere informații

storia.ro/oferta/vand-teren-in-radauti-16-5-ari-IDvkvfufm_source=oferte360.ro

Radauti, Suceava

1.650 m² 3 000 €

Salvați Contact



120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mail@mail.ro

Trimite mesajul

Vand teren in Radauti, 16,5 ari

3 000 €

Radauti, Suceava

Rata estimata:
88 RON /luna

Avans:
2.228 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Raportează

Prezentare generală

Suprafață 1.650 m² Tip teren Cere informații
Locație Cere informații Dimensiuni Cere informații
Vizionare la distanță Cere informații Tip vânzător agenție

Descriere

Vand teren in Radauti, 16.5 ari, pe strada Caramidarii, imediat dupa calea ferată, in partea stanga.

Pretul este de 3000 euro/ ar.

Mai multe detalii la tel: 0758426264



nu

COMPARABILE IDENTIFICATE

storia.ro/oferta/teren-str-stejarilor-18-an-ID:Ynl

storia.ro [De vânzare](#) [De închiriat](#) [Asesmentul financiar](#) [Companii](#) [Creditate](#) [Ajutor](#) [dona](#) [Adaugă anunț](#)

IMOBILIARE RADAUTI [Arestă toate anunțurile](#)

[← Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) [Suceava](#) [Radauti](#) [Teren Str. Stejarilor - 18 ARI](#)



Imobiliare Radauti
Agenție
0747 532 559

Număr:
dorm. arbanas@yad.ro

+40 112 m² de teren

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesată de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. CLUX Online Services S.R.L. (Skype), [mai mult](#)

Teren Str. Stejarilor - 18 ARI
Strada Valea Seacă, Radauti, Suceava

55 000 €
31 €/m²
[Prețurile sunt estimări](#)

Rata estimată: 1.356 RON / luna
Avans: 40.838 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Raportează

Agente Imobiliară
IMOBILIARE RADAUTI
0747 532 559
Radauti, Suceava (localitate)

[Trimite mesajul](#)

[Vezi toate ofertele](#)

Prezentare generală

Suprafață	1.800 m ²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

storia.ro/oferta/teren-str-stejarilor-18-an-ID:Ynl

Strada Valea Seacă, Radauti, Suceava

1.800 m² **55 000 €** [Salvează](#) [Contact](#)

IMOBILIARE RADAUTI [Arestă toate anunțurile](#)

Prezentare generală

Suprafață	1.800 m ²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Agente Imobiliară
IMOBILIARE RADAUTI
747 afișează numărul
Radauti, Suceava (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Descriere

Vă prezentăm spre vânzare un teren generos, cu o suprafață de 1800 de metri pătrați, ideal pentru construcția casei visurilor dvs. sau a unui complex rezidențial. Situat pe strada Stejarilor, în inima municipiului Rădăuți, acesta oferă atât liniștea caracteristică unei zone rezidențiale, cât și accesul facil la toate utilitățile esențiale.

Cu o deschidere stradală de 14 metri, acest teren reprezintă cadrul perfect pentru a începe un nou capitol al vieții dvs. sau pentru a dezvolta un proiect imobiliar remarcabil.

Detalii esențiale:

Suprafață: 1800 mp
Deschidere: 14 metri
Acces la toate utilitățile
Zona: Strada Stejarilor, Rădăuți
Preț: 55.000 de euro

Nu ratați această ocazie unică și contactați-ne pentru a stabili o vizionare!

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

[Notifică-mă despre anunțuri similare](#)

Particularități

Gard nu



COMPARABILE IDENTIFICATE

storia.ro/oferta/teren-valea-seaca-IDwIZ5

[← Înapoi la listă](#) [Teren de vânzare](#) > [Suceava](#) > [Radeuș](#) > [teren vâlea seacă](#)



valea
Agenție
0728 602 060

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon*

Sunt interesat de această proprietate și aș dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

120 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.A.L. (Storia) [mai multe](#)

Trimite mesajul

50 000 €
33 €/m²

Salvează anunțul

Raportează

teren vâlea seacă

Suceava (județ), Radeuș, Suceava (județ)

Rata estimată:
1.471 RON /lună

Avans:
37.125 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață

1.500 m²

Tip teren

Cere informații

Inclinație

Cere informații

Securitate

Cere informații

Vizionare la distanță

Cere informații

Tip vânzător

agenție

Descriere

drum de acces teren constructibil cu poartă electrică pavaj, tabla zincată neagră în borduri, plus multe altele lucruri.







**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35652 Radeuti

Nr. cerere	40661
Ziua	28
Luna	08
Anul	2023



Semnat: cu semnatura
electronica extinsa, cf. L.
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi: 17611
Nr. topografic: 6697

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Radeuti, Str. Faclilor, Nr. 8A, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	35652	270	Constructie C1 inscrisa in CF 35652-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

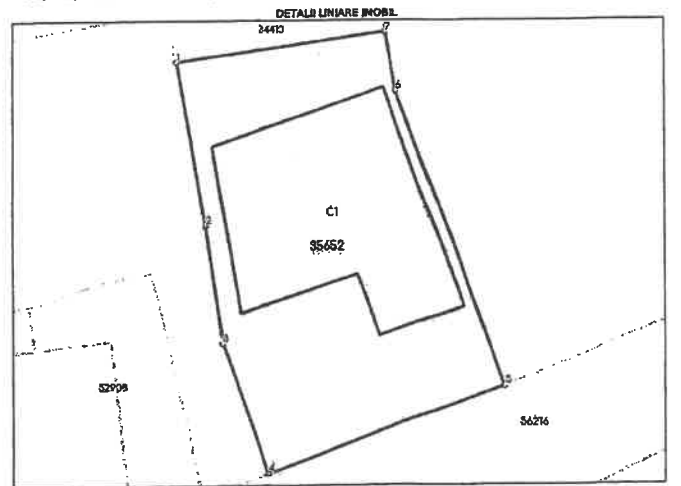
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
40661 / 28/08/2023 Act Administrativ nr. 194, din 27/07/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. RADAUTI; Act Administrativ nr. 13690, din 21/08/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI RADAUTI; B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL RADAUTI, CIF:4244148, -DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind desmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
8543 / 14/09/2006 Hotarare nr. 64, din 27/07/2006;	A1
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA	
1) DUTCEAC GEORGETA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 17611)	

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
35652	270	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intra vi	Suprafata (mp)	Terita	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	Curti constructii	DA	270	-	-	-	stabil roman

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment = (m)
1	2	8,903
2	3	6,487
3	4	7,455
4	5	13,376
5	6	16,956
6	7	3,197

Carte Funciară Nr. 35652 Comuna/Oraș/Municipiu: Radeuti

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment = (m)
7	1	11,493

Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
Distanta dintre puncte este formata din segmenta cumulata ce pun mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tantul de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 231.

Data solutionarii, 04-09-2023
Data eliberarii, / /

Asistent Registrator,
MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI

Referent,
/ /

(parașa și semnătura) (parașa și semnătura)



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35652 Radeuti

Nr. cerere	40661
Ziua	28
Luna	08
Anul	2023



Semnat: cu semnatura
electronica extinsa, cf. L.
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi: 17611
Nr. topografic: 6697

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Radeuti, Str. Faclilor, Nr. 8A, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	35652	270	Constructie C1 inscrisa in CF 35652-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

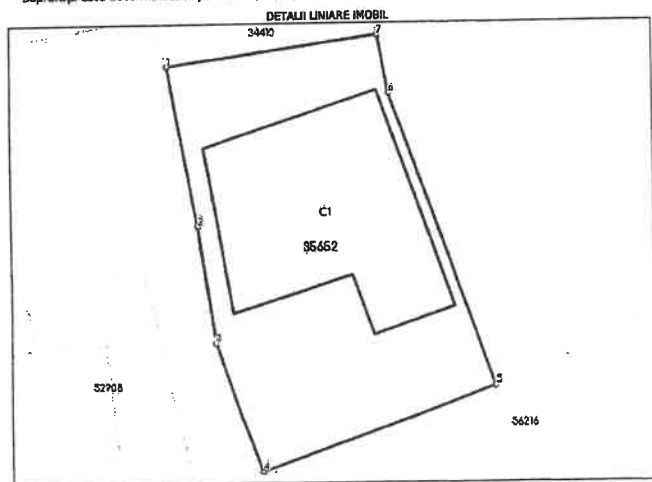
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
40661 / 28/08/2023 Act Administrativ nr. 194, din 27/07/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. RADAUTI; Act Administrativ nr. 13690, din 21/08/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI RADAUTI; B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL RADAUTI, CIF:4244148, -DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind desmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
8543 / 14/09/2006 Hotarare nr. 64, din 27/07/2006;	A1
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA	
1) DUTCEAC GEORGETA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 17611)	

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observații / Referințe
35652	270	

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria folosință	Intra vsan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	270	-	-	-	statul roman

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punctul început	Punctul sfârșit	Lungime segmente (m)
1	2	8.903
2	3	8.487
3	4	7.455
4	5	13.378
5	6	16.956
6	7	3.197

Punctul început	Punctul sfârșit	Lungime segmente (m)
7	1	11.493

* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate cu sunt mai mic decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou. Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii. S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării: 04-09-2023
Data eliberării: / /

Asistent Registrator,
MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	35652-C1	construcție de locuințe	Din acte: 104 Masurate: 113	Cu acte în CF propriu	construită la sol: 113 mp; Locuință (P+M) cu gară; Sd=226mp, an.constr.2011, caramida, fara cert.perform.energ., fara lift

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou. Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii. S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării: 04-09-2023
Data eliberării: / /

Asistent Registrator,
MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radeuti



EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 35652-C1 Radeuti

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	35652-C1	Loc. Radeuti, Str. Fagilor, Nr. BA, Jud. Suceava	Nr. rivalitate; S. construită la sol: 113 mp; Locuință (P+M) cu gară; Sd=226mp, an.constr.2011, caramida, fara cert.perform.energ., fara lift

B. Partea II. Proprietari și acte

Încăieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20856 / 02/11/2011 Act Administrativ Nr. Aut.Constr.114, din 19/04/2007 emis de Primaria Radeuti (act administrativ nr. 465/03-09-2010 emis de Primaria Radeuti; proces verbal de recepție 22596/15.07.2011, adeverința nr 22597/20.07.2011 eliberate de Primaria Radeuti); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1	A1
1) DUTCEAC GEORGETA	

C. Partea III. SARCINI

Încăieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	





0015438337



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti

Dosarul nr. 40661 / 28-08-2023

INCHEIERE Nr. 40661

Registrator: MIHAELA-CORINA ANDRIUC

Asistent registrator: MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RĂDĂUȚI privind Intabulare sau inscriere provizorie în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr.13690/21-08-2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI RADAUTI;
-Act Administrativ nr.194/27-07-2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. RADAUTI;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 231
Vezând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 35652nr. topografic 6697, înscris în cartea funciara 35652 UAT Radauti având proprietarii: STATUL ROMAN în cota de 1/1 de sub B.1, DUTCEAC GEORGETA în cota de 1/1 de sub B.1;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL RĂDĂUȚI, -DOMENIUL PRIVAT, sub B.3 din cartea funciara 35652 UAT Radauti;

Prezenta se va comunica părților:
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sel

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
06-09-2023	MIHAELA-CORINA ANDRIUC	MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^o1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI



